

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा

दिनांक 27 जनवरी, 1998

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) बी.सी.ए./98/171.—पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्वन्धन अधिनियम, 1963 की धारा 5 की उपधारा 7 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये तथा हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या जे.डी.97/5328, दिनांक 25 अप्रैल, 1997 के सम्बन्ध में हरियाणा के राज्यपाल, निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा के द्वारा प्राप्त हुये आपत्तियों/सुझावों तथा प्रति वेदनों पर बी.सी.ई. डिफरेंसों पर विचार करने उपरान्त अन्तिम विकास योजना को इसके अन्तर्गत आने वाले नियंत्रित क्षेत्र (विकास योजना भिवानी के अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये हैं) पर लागू किये जाने वाले प्रस्तावित प्रतिबन्धों और शर्तों के साथ एतद्द्वारा प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

1. हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या जे.डी.—97/5328, दिनांक 25 अप्रैल, 1997 द्वारा प्रकाशित वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(बी) 1067/88, दिनांक 24 नवम्बर, 1988 ;
2. भिवानी नियंत्रित क्षेत्र ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(बी) 1246/97, दिनांक 28 जुलाई, 1997 का अन्तिम विकास प्लान।

अनुबन्ध "क"

प्रस्तावना

भिवानी नगर, दिल्ली-रोहतक-भिवानी मुख्य राज मार्ग पर स्थित है और दिल्ली से पश्चिम की ओर 110 कि०मी० की दूरी पर है। यह नगर 22 दिसम्बर, 1972 में बने भिवानी जिले का जिला मुख्यालय है। यह नगर रिवाड़ी भटिंडा और हिसार-जयपुर रेलवे लाईनों का महत्वपूर्ण रेलवे जंक्शन है। भिवानी नगर ने वस्त्र निर्माण में बड़ा नाम अर्जित किया है और रोहतक, लोहारू, दादरी आदि जैसे हरियाणा के महत्वपूर्ण नगरों तथा राजस्थान के अनेक नगरों के साथ वाणिज्यिक और व्यापारिक सम्पर्क विकसित किये हैं। विस्तृत सड़क निर्माण कार्य, समूचे राज्य के बिजलीकरण जूई नहर और इंदिरा गांधी उठान नहर के निर्माण सिंचाई की घिड़काव प्रणाली के कारण इस नगर के अभूतपूर्व विकास की संभावना है। भिवानी नगर, जिले के लगभग मध्य में स्थित होने के कारण महत्वपूर्ण शहरी केन्द्र बन गया है। इस समय, यह नगर सड़कों एवं रेलवे के नेटवर्क के माध्यम से हरियाणा तथा अन्य राज्यों के महत्वपूर्ण नगरों से जुड़ा हुआ है।

2. पृष्ठभूमि की खुशहाली और उन्नत संचार साधनों के कारण भिवानी नगर का वास्तव में विस्तार हुआ है। पहले यह विस्तार नगर के पश्चिम की ओर अर्थात् रेलवे लाईन्स के साथ-साथ वस्त्र मिल के कारण हुआ। परन्तु अब विस्तार का सञ्चालन हिसार और रोहतक के प्रति आकर्षण बढ़ जाने के कारण हांसी सड़क तथा रोहतक सड़क की ओर हो गया है। सड़क परिवहन के प्रभावी साधनों के परिणाम स्वरूप हांसी सड़क और रोहतक सड़क के साथ-साथ शहरी विकास काफी हुआ है।

3. नगर के अव्यवस्थित विकास पर नियंत्रण रखने तथा रोक लगाने के लिये भिवानी नगरपालिका सीमा के आस-पास के पर्याप्त क्षेत्र को पंजाब अनुसूचित सड़कों एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 के अन्तर्गत दिनांक 6 अप्रैल, 1976 को प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना सं० 1262-2 टी.सी.पी.—76/10333, दिनांक 26 मार्च, 1976 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया है। इस नियंत्रित क्षेत्र की अन्तिम विकास योजना अधिसूचना सं० 11181-10 डी.पी.—82/1845, दिनांक 1 फरवरी, 1982 द्वारा पहले भी प्रकाशित की जा चुकी है।

तथापि, उक्त वर्णित अनुसार भिवानी नगर का शत दस वर्षों के दौरान वास्तव में ही ग्रहायशी तथा औद्योगिक दृष्टि से काफी विकास हुआ है। पूर्वगत अन्तिम विकास योजना के उपबन्धों के अनुसार औद्योगिक सेक्टर—21 और 26 विवर्धित होने से इन दोनों औद्योगिक सेक्टरों के आसपास ग्रहायशी स्थल की मांग कई गुणा बढ़ गई है। इसके परिणाम स्वरूप सेक्टर—22, 24 और 25 में अनेक ग्रहायशी कालोनियां विकसित हो गई, जो भिवानी की पूर्वगत प्रकाशित अन्तिम विकास योजना के अनुसार सार्वजनिक सुविधाओं और औद्योगिक उपयोग हेतु आरक्षित रखे गये थे।

यद्यपि यह विकास प्रकाशित अन्तिम विकास योजना के प्रस्तावों से भिन्न है तथापि ये ग्रहायशी कालोनियां औद्योगिक कामगारों की ग्रहायशी स्थल की मांग को पूरा कर रही हैं और कार्य स्थल की दृष्टि में आदर्श स्थान पर स्थित हैं। उस के अतिरिक्त हरियाणा सरकार औद्योगिक विभाग ने गांव-भिवानी लोहड़ की राजस्व औद्योगिक सम्पदा में जो अन्तिम विकास योजना के प्रस्तावों के अनुसार बुधि जॉन में आती है, औद्योगिक सम्पदा स्थापित करने का भी निर्णय लिया है।

औद्योगिक विभाग द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत औद्योगिक सम्पदा की स्थापना के लिये भूमि अधिग्रहण करने के लिये अधिसूचना दिनांक 25 अक्टूबर, 1996 को पहले ही जारी कर दी गई है। सरकार के इस निर्णय के दृष्टिगत प्रस्तावित औद्योगिक सम्पदा तथा स्थल पर हुये विकास के अनुसार अन्य परिवर्तन शामिल करने के लिये पूर्वगत प्रकाशित अन्तिम विकास योजना को संशोधित करना आवश्यक हो गया है। अतः भिवानी नियंत्रित क्षेत्र के लिये विकास योजना का संशोधित रूप तैयार किया गया है।

भिवानी की प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में किये गये परिवर्तन और विकास योजना के प्रस्तावित संशोधित रूप में नियमित परिवर्तन निम्नानुसार हैं :—

1. गांव भिवानी लोहड़ की राजस्व सम्पदा में औद्योगिक सम्पदा की स्थापना के संबंध में सरकार के उक्त वर्णित निर्णय के दृष्टिगत विकास योजना के संशोधित रूप में दो नये औद्योगिक सैक्टर प्रस्तावित औद्योगिक सम्पदा में शामिल करने के लिये प्रस्ताव किया जाता है। पूर्व प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में यह क्षेत्र खेती उपयोग हेतु आरक्षित किया गया था।
2. औद्योगिक सैक्टर 21 और 26 के विकास के कारण माय लगते सैक्टर 22—25 में पर्याप्त रिहायशी आलोनियां बन गई हैं, ये सैक्टर प्रकाशित अन्तिम विकास योजना के अनुसार सार्वजनिक सुविधाओं के लिये आरक्षित हैं। चूंकि ये रिहायशी आलोनियां, औद्योगिक कामगारों और अन्य लोगों की आवास संबंधी जरूरतों को अच्छी तरह पूरा कर रही हैं, अतः विकास योजना के संशोधित रूप में सैक्टर 22 और 25 के भाग को रिहायशी उपयोग के रूप में परिवर्तित करने का प्रस्ताव किया जाता है और रिहायशी सैक्टर 25 में वर्तमान रिहायशी आलोनियों को शामिल करने का प्रस्ताव है। प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में सैक्टर 22 और 25 के बीच एक सोनी सैक्टर विभाजक सड़क का प्रस्ताव था, जो इन दोनों सैक्टरों 23 और 24 को जोड़ती थी। तथापि, अब सड़क को जाने वाली सैक्टर 22 और 25 के बीच में तिरछी काटने वाली सड़क बन चुकी है। अतः इस सड़क को विकास योजना के संशोधित रूप में विद्यमान संरक्षण के अनुसार शामिल करने का प्रस्ताव है ;
3. ऊपर क्रमांक 1 में वर्णित अनुसार दो नये औद्योगिक सैक्टर 29 और 30 बनाने के लिये प्रस्ताव किया जा रहा है। इस प्रस्ताव को ध्यान में रखते हुये रिहायशी सैक्टरों को औद्योगिक प्रदूषण से बचाने और रिहायशी सैक्टरों की बढ़ रही मांग को पूरा करने के लिये सैक्टर 24 जो कि प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में औद्योगिक उपयोग के लिये आरक्षित था, को रिहायशी उपयोग में परिवर्तित करने के लिये प्रस्ताव किया जाता है।
4. प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में रेलवे लाईन के दक्षिण में रेलवे लाईन और बाहरी मुद्रिका सड़क (बी-2) के बीच का उपखंड सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक विशेष प्रयोजनार्थ, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक उपयोग के लिये आरक्षित था। तथापि, महत्वपूर्ण सरकारी एवं निजी क्षेत्र के कार्यालय बन जाने के कारण सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिये मांग कई गुणा बढ़ गई है। अतः इस उपखंड के भाग का केवल सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिये बदलने का प्रस्ताव किया जाता है। प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में औद्योगिक उपयोग के लिये प्रस्तावित भू-खंड का उपयोग उम हेतु न करके सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक प्रयोजनार्थ किया जाये ;
5. प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में सैक्टर 14 और 15 सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिये प्रस्तावित थे। 1970 के अन्त तक ये दोनों सैक्टर निर्धारित उपयोग के लिये अधिगृहीत किये गये, अर्थात् सैक्टर 15 का विकास जिला प्रशासन के महत्वपूर्ण कार्यालय, जेमे मिनी सचिवालय आवंटित बना दिये गये हैं। तथापि, सैक्टर 14 में राज्य सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों के लिये रिहायशी आलोनियां बनाई गई हैं। जिला बनने के तुरन्त बाद जिले में प्रतिनियुक्ति सरकारी अधिकारियों और कर्मचारियों के लिये आवास की शीघ्र व्यवस्था करने के लिये ऐसा किया गया है। अतः विकास योजना के संशोधित रूप में सैक्टर 14 के अधिकतर भाग को रिहायशी उपयोग हेतु बदलने का प्रस्ताव किया जाता है ;
6. भिवानी माइनर के दक्षिण में भूमि का एक छोटा भाग जो प्रकाशित अन्तिम विकास योजना के अनुसार सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक प्रयोग के लिये प्रस्तावित था उसे विकास योजना के संशोधित रूप में वाणिज्यिक प्रयोग

में बदलने का प्रस्ताव किया जाता है क्योंकि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण ने उस स्थल को पहले ही वाणिज्यिक स्कीम के अनुसार विकसित कर दिया है ;

7. औद्योगिक सेक्टर-24 के साथ पूर्वगत प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में प्रस्तावित रेलवे स्थल को इस तथ्य के दृष्टिगत संशोधित विकास योजना में छूट दिया गया है कि सेक्टर-24 को रिहायशी सेक्टर में बदलने का प्रस्ताव है ;
8. पश्चिम में वाह्य मुद्रिका सड़क के संरेखण को विकास योजना के संशोधित रूप में बदल दिया गया है। यह परिवर्तन मुद्रिका सड़क के बन जाने के कारण आवश्यक हो गई है। प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में प्रस्तावित अनुसार वाह्य मुद्रिका सड़क का संरेखण सोया रखने को बजाय दक्षिण पश्चिम की ओर बदल दिया गया है क्योंकि स्थल पर पहले ही विकास होने के कारण मूल संरेखण अनुसार वाह्य मुद्रिका सड़क का निर्माण संभव नहीं है। प्रस्तावित औद्योगिक सेक्टर-29 और 30 के कारण वाह्य मुद्रिका सड़क का संरेखण दक्षिण की ओर कर दिया गया है और तदनुसार इस प्रकार बने अतिरिक्त क्षेत्र को रिहायशी सेक्टर-18, 19 और 28 में शामिल कर लिया गया है।

जनसंख्या प्रायोजना

भावी वर्ष 2025 ई० के लिए तीन लाख साठ हजार जनसंख्या के लिए विकास योजना का संशोधित रूप तैयार किया गया है। तीन लाख साठ हजार जनसंख्या के लिए संशोधित विकास योजना तैयार करने के लिये युक्तिसंगत आधार निम्नलिखित जनसंख्या परियोजना में दर्शाया गया है :--

वर्ष	जनसंख्या	दस वर्षीय वृद्धि दर
1961	58,194	—
1971	73,086	26 प्रतिशत
1981	1,01,277	39 प्रतिशत
1991	1,21,499	20 प्रतिशत
2001	1,51,875	25 प्रतिशत
2011	2,05,031	35 प्रतिशत
2021	3,00,000	45 प्रतिशत
2025	3,60,000	45 प्रतिशत

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भिवानी जिले को शामिल करने का प्रस्ताव राज्य और केन्द्रीय सरकार के स्पेष्ट विचारार्थन है। यह कल्पना की जाती है कि आज या कल यह जिला राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का एक भाग बन जायेगा और भिवानी नगर को या तो प्राथमिकता नगर या उप-प्रादेशिक केन्द्र का विशेष दर्जा दिया जायेगा। प्रादेशिक योजना के उपबन्ध के अनुसार दोनों मामलों में द्वितीय और तृतीय क्षेत्रों में अधिक रोजगार सुविधाएं जुटाने पर बल दिया जायेगा। तात्पर्य यह है कि उद्योग और व्यापार तथा वाणिज्य के विकास पर बल दिया जायेगा। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना के अन्तर्गत भिवानी नगर के विकास के लिये केन्द्र सरकार द्वारा विशेष सहायता का उपबन्ध किया जायेगा। इस प्रत्याशित दृष्ट्य योजना के दृष्टिगत विकास योजना के संशोधित रूप में जनसंख्या प्रायोजना बनाते समय यह कल्पना की जाती है कि प्रथम दशक के दौरान सामान्य वृद्धि दर होगी क्योंकि इस अवधि के दौरान पर्याप्त विकास प्रस्ताव आदि बनाये जायेंगे। आगामी दशक अर्थात् 2001 से 2011 तक औद्योगिक और व्यापार या वाणिज्य से संबंधित विकास कार्य होंगे और तीसरे दशक के दौरान विकास प्रक्रिया अन्तिम चरण तक पहुंच जायेगी, जहां नगर उद्योग व्यापार और वाणिज्य का मुख्य केन्द्र बन जायेगा।

प्रस्तावित भूमि उपयोग :

1991 की जनगणना के अनुसार भिवानी नगर की जनसंख्या 1,21,499 व्यक्ति हैं। जनसंख्या प्रयोजना के अनुसार 2025 ई० तक कुल जनसंख्या तीन लाख साठ हजार व्यक्ति हो जायेगी, अतः अतिरिक्त 2,38,500 व्यक्तियों के लिये भूमि अपेक्षित है। नगर की सामाजिक और आर्थिक विशेषताओं को ध्यान में रखते हुये समूचे नगर की सघनता में 40 व्यक्ति प्रति एकड़ होना परिकल्पित है। इन सघनता की दर पर 2025 ई० तक अतिरिक्त जनसंख्या के समायोजना के लिये लगभग 3570 एकड़ का क्षेत्र अपेक्षित है।

यह अनुमान लगाया जाता है कि नगरपालिका सीमा के अन्दर लगभग 900 एकड़ भूमि उपलब्ध है जिसे भावी शहरीकरण के लिये उपयोग किया जा सकता है। यहाँ यह कहना उचित होगा कि यद्यपि नगरपालिका सीमा में पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अन्विष्ट विकास निबन्धन अधिनियम, 1963 के उपबन्ध, जिनके अन्तर्गत इस विकास योजना का प्राख्य तैयार किया गया है, लागू नहीं है तथापि नगर के समरूप और एकीकृत विकास के लिये यह अनिवार्य है कि समूचे क्षेत्र के लिये विकास योजना प्रस्ताव तैयार किये जायें।

उपयुक्त के दृष्टिगत नगरपालिका सीमा के अन्दर तथा नगरपालिका सीमाओं के बाहर विभिन्न भूमि उपयोगों को निम्नानुसार दर्शाया गया है :—

नगरपालिका सीमाओं के अन्दर विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्र निम्न अनुसार हैं :—

कोड	भूमि उपयोग	नगरपालिका सीमाओं में लगभग क्षेत्र
100	रिहायशी	3543 एकड़
200	वाणिज्यिक	320 एकड़
300	औद्योगिक	430 एकड़
400	परिवहन तथा संचार	310 एकड़
500	सार्वजनिक उपयोग	425 एकड़
600	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक भवन	547 एकड़
700	मुख्य सार्वजनिक खुले स्थल	525 एकड़
कुल		6100 एकड़

नगरपालिका सीमाओं की परिधि के बाहर शहरी भूमि उपयोग निम्नानुसार है :—

कोड	भूमि उपयोग	लगभग क्षेत्र
100	रिहायशी	540 एकड़
200	वाणिज्यिक	180 एकड़
300	औद्योगिक उपयोग	700 एकड़
400	परिवहन और संचार (बाह्य मुद्रिका सड़क)	525 एकड़
500	सार्वजनिक उपयोग (दूसरा निस्तारण कार्य)	215 एकड़
600	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग	485 एकड़
700	मुख्य सार्वजनिक खुले स्थल (मुद्रिका सड़क के साथ-साथ हरित पट्टी)	225 एकड़
कुल :		2870 एकड़

विकास योजना में दर्शाये गये भूमि उपयोग प्रस्ताव नियन्त्रित क्षेत्र से संबंधित है और जिसमें प्रस्तावित एकीकृत और समन्वित विकास के लिए वर्तमान नगर के क्षेत्र शामिल हैं।

पूर्व में रेलवे लाइन और दो मुख्य नहर वितरण पद्धति और दक्षिण में धार्मिक छतरियां और मल व्यवस्था फार्म होने के कारण और दक्षिण पश्चिम में इन स्थलों पर नगर के विस्तार के लिए बहुत कम क्षेत्र है। अतः मुख्य प्रस्तावित विस्तार केवल नगर के उत्तर और पूर्व की ओर ही हो सकता है। उत्तर की ओर विस्तार भी नई बड़ी रेलवे लाइन के कारण सीमित है। नगर के उत्तर पूर्व में जल निर्माण कार्यों की अति महत्वपूर्ण संरचना के कारण इस ओर नगर का विस्तार तेजी से हुआ है। इसी के परिणामस्वरूप नगर का विकास इस ओर होने के संबंध में योजना बनाई गई है। नगर का विकास ग्रिड आयन पैटर्न पर करना प्रस्तावित है। जिसमें प्रत्येक आयताकार सैक्टर लगभग 250 एकड़ का होगा। महत्वपूर्ण भूमि उपयोग निम्न अनुसार करना प्रस्तावित है :—

1. रिहायशी जोन

बढ़ रही जनसंख्या के लिए व्यवस्था करने हेतु सामान्य स्थल रूप रेखा और वर्तमान आबादियों की समीपता को ध्यान में रखते हुए शहर की उत्तरी दिशा की ओर 4083 एकड़ रिहायशी क्षेत्र के लिए प्रस्ताव किया गया है। सैक्टर 13 की दक्षिणी-पूर्वी दिशा की ओर स्थित सैक्टर-14 का क्षेत्र जिसमें सरकारी रिहायशी कलोनी के लिए रिहायशी प्रयोजनार्थ बदल दिया गया है क्योंकि इसके अधिकांश क्षेत्र में रिहायशी निर्माण कार्य मुकम्मल हो चुका है।

महम-भिवानी सड़क की पूर्वी दिशा की ओर स्थित सैक्टर-25 को रिहायशी उपयोग में बदल दिया गया है, क्योंकि अधिकांश भवनों का निर्माण प्रायः हो चुका है। जुई-फीडर की पूर्वी दिशा तथा भिवानी-लोहारू सड़क की पश्चिमी दिशा की ओर आने वाले सैक्टर 2 और 3 को रिहायशी प्रयोजनार्थ विस्तार कर दिया गया है रेलवे लाइन के पास शहर की दक्षिणी दिशा की ओर आने वाले सैक्टर 18, 19, 28 का विस्तार प्रस्तावित बाह्य मुद्रिका सड़क तक कर दिया गया है तथा सैक्टर-24 जो कि पहले औद्योगिक सैक्टर था, उसे रिहायशी बना दिया गया है। क्योंकि रिहायशी प्रयोजनों के लिए मकानों का निर्माण कार्य प्रायः मुकम्मल हो चुका है। यह सैक्टर महम-भिवानी सड़क के साथ-साथ उत्तर-पूर्वी दिशा की ओर है।

वाणिज्यिक

योजना में निर्दिष्ट मुख्य वाणिज्यिक उपयोग निम्न प्रकार हैं :—

(क) सिटी सेंटर.—हांसी सड़क पर वर्तमान नगर के पास सैक्टर 15 को इस जोन के लिए प्रस्ताव किया गया है। वर्तमान नगर और प्रस्तावित विकास के दृष्टिगत यह क्षेत्र अत्यधिक महत्वपूर्ण स्थल है।

(ख) वाणिज्यिक पट्टी.—100 मी. चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी, महत्वपूर्ण वाणिज्यिक पट्टी स्थापना और व्यवसायिक कार्यों एवं संस्थाओं के लिए मुख्य सड़क के भाग के रूप में (भिवानी शहर के सिटी रेलवे स्टेशन से नगर के बस अड्डे तक सैक्टर 13) में रखी गई है।

(ग) थोक विपणन.—विपणन बोर्ड विभाग ने लोहारू सड़क पर नई अनाज मार्केट बनाई है और नगर सुधार मंडल द्वारा समीप ही ट्रक स्टैंड के लिए तथा रोहतक सड़क पर सब्जी मार्केट के लिए व्यवस्था की गई है। वर्तमान स्थलों के अतिरिक्त सैक्टर 2-ए तथा रेलवे लाइन के साथ शहर के रेलवे स्टेशन के समीप थोक विपणन के लिए क्षेत्र की व्यवस्था की गई है। थोक विपणन और भांडागार क्षेत्र के लिए विशाल समूचे क्षेत्र का उपयोग उसी प्रयोजनार्थ किया जाता रहेगा और विकास योजना में भी उसे उसी प्रयोजनार्थ निर्धारित किया गया है।

सर्कुलर सड़कों पर

(घ) वाणिज्यिक पट्टी.—दीवाल के घिरे पुराने भिवानी शहर के चारों ओर सर्कुलर सड़क अब एक महत्वपूर्ण बड़ी सड़क है और विकास योजना में इन सड़क के आस-पास वाणिज्यिक पट्टी के लिए प्रस्तावना की गई है।

(ङ) भिवानी-रोहतक सड़क की उत्तरी दिशा की ओर तथा बाह्य मुद्रिका सड़क के साथ लगने वाला सैक्टर-32 वाणिज्यिक योजनार्थ आरक्षित किया गया है क्योंकि निरन्तर भविष्य में इस प्रयोजनार्थ क्षेत्र पर्याप्त नहीं है।

वर्तमान वाणिज्यिक बाजारों के साथ-साथ उक्त मुख्य क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग के लिए निर्दिष्ट किये गये हैं :

औद्योगिक

वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र के साथ ही यह जोन रोहतक भिवानी सड़क पर बनाई गई है प्रचलित वायु दिशा, सुगम परिवहन सुविधाओं के दृष्टिगत यह अत्यधिक उपयुक्त स्थल है। इसके अतिरिक्त टी० आई० टी० एवं बी० टी० एम० के वर्तमान मुख्य यूनिटों के पास नगरपालिका सीमाओं में अन्य छोटा औद्योगिक जोनों के लिए प्रस्ताव किया गया है जैसा कि योजना में दर्शाया गया है।

नगर को आर्थिक आधार देने के लिए तथा औद्योगिक क्षेत्र के लिए बड़ रहीं मांग को पूरा करने के लिए 1130 एकड़ भूमि इस उपयोग के लिए निर्दिष्ट की गई है। भिवानी-रोहतक सड़क के साथ-साथ कुछ औद्योगिक क्षेत्रों के लिए प्रस्ताव किया जाता है तथा भिवानी-रोहतक सड़क की दक्षिणी दिशा की ओर सैक्टर-29, 30 का भी औद्योगिक उपयोग हेतु प्रस्ताव किया गया है ताकि दिल्ली से बदल कर आने वाले उद्योगों को स्थान प्राप्त हो सके और आई.आई.डी.सी. स्कीम के अन्तर्गत लघु उद्योग स्थापित किए जा सकें।

परिवहन और संचार

वर्तमान रेलवे लाईनों, मुख्य सड़कों और अनुषंगी यूनिटों के साथ हवाई पट्टी को इस प्रोजेक्ट अंतर्गत रखा गया है। सैक्टरों के इर्द-गिर्द 30 मी० से 60 मी० तक चौड़ी सड़क शहरी क्षेत्रों में मुख्य परिवहन और यातायात योजक के रूप में ग्रिड आयरन पैटर्न पर बनाई गई है। अनुसूचित सड़क के दोनों ओर 30 मी० चौड़ी हरित पट्टी की व्यवस्था की गई है। स्थानीय/भारी तथा सीधा गुजरने वाले यातायात को सुप्रवाह बनाने के लिए बाह्य मुद्रिका सड़क के लिए प्रस्ताव किया गया है ताकि सभी मुख्य वर्तमान सड़कों को जोड़ा जा सके। परिशिष्ट "अ" में शीर्ष के अन्तर्गत सुवीचद उपयोगों के लिए भूमि उपयोग पर नियंत्रण रखा जायेगा। निकट भविष्य में परिवहन तमर तथा अन्य ऐसे प्रयोजनों के लिए सैक्टर 31 की परिवहन तथा संचार हेतु व्यवस्था की गई है।

सार्वजनिक सुविधाएं

मेहम सड़क पर वर्तमान जल घर (सैक्टर-22) में और दादरी सड़क के साथ निस्तारण कार्य सहित मल निर्यास निर्माण कार्य ऐसे उपयोगों के अन्तर्गत ही जारी रखे जायेंगे। जल घर तथा मल निर्यास के लिए भिवानी-रोहतक रेलवे लाईन के उत्तर की ओर अतिरिक्त क्षेत्र की व्यवस्था की गई है।

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक भवन

वर्तमान शैक्षणिक संस्थानों तथा सार्वजनिक भवन सुरक्षित हैं। मुख्य सार्वजनिक भवनों अर्थात् राजकीय महा विद्यालय, हरियाणा शिक्षा बोर्ड, हेडक्वार्टर, दग्ध संयंत्र, जर्सी क्रास, पंचायत भवन, पर्यटन होटल (सार्वजनिक क्षेत्र) वाल भवन तथा रैडक्रास भवन के स्थल भिवानी-हामी तथा भिवानी शहर के रेलवे स्टेशन सड़क पर स्थित हैं। इन क्षेत्रों को सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक भवनों के जोन में रखा गया है।

विशेष प्रयोजनों के लिए और रेलवे लाईन के साथ तथा सैक्टर-13, 23 तथा 24 के उत्तर की ओर औद्योगिक पाकेट के लिए आरक्षित क्षेत्र को सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक प्रयोजनार्थ बदल दिया गया है तथा सैक्टर-1 के साथ भिवानी-लोहारू सड़क पर आने वाला लगभग 20 एकड़ क्षेत्र भी इसमें जोड़ दिया गया है।

मुख्य खुले स्थल

सैक्टर-2-ए, सैक्टर-9 तथा 15 में टाउन पार्क, सैक्टर-14 में स्टेडियम, सैक्टर-8 में कानिज, खेल मैदान तथा बाह्य मुद्रिका सड़क बी-2 तथा केन्द्रीय सड़क बी-3 के साथ हरित पट्टी के लिए निर्धारित स्थल नगर के मुख्य सार्वजनिक खुले स्थान होंगे और विकास योजना में ऐसे उपयोग के लिए रखे गये हैं।

अपि जोन

अपि जोन के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित किया गया है। तथापि इस जोन से इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन विकास नहीं रुकेगा जैसा कि आवादी देह के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत अपि क्षेत्र के संधारण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

नगर के नागरिकरण क्षेत्र के चारों ओर लगभग 100 मी० चौड़ी पट्टी वाणिकी तथा बागवानी के लिए रखी गई है ताकि नगर की हवा और धूल से बचाया जा सके ।

नियंत्रित क्षेत्र में बागों की इस पट्टी से बाहर के शेष आरक्षित क्षेत्र का उपयोग कृषि तथा सम्बद्ध प्रयोजनार्थ जारी रखा जायेगा ।

अनुबन्ध—“ख”

जोनिंग विनियम

ड्राईंग संख्या डी.टी. पी. (बी)/1246/97, दिनांक 28 जुलाई, 1997 में दर्शाये अनुसार भिवानी के आस-पास नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग और विकास की व्यवस्था ।

I. सामान्य

1. भिवानी के आसपास के नियंत्रित क्षेत्र को विकास योजना का भाग बनने वाले इन जोनिंग विनियमों को भिवानी नियंत्रित क्षेत्रों को विकास योजना का जोनिंग विनियम कहा जायेगा ।
2. इन विनियमों का प्रयोजन विकास योजना के अन्तर्गत आने वाले समूचे क्षेत्र पर लागू होगी और ये पञ्चव अनुमूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र, अधिनियम विकास प्रतिबन्ध अधिनियम 1963 और इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होगी ।

II. परिभाषाएँ :

इन विनियमों में :—

- (क) “अनुमोदित से अभिप्राय है नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित ।
- (ख) “भवन नियमावली” से अभिप्राय है, नियमों के भाग—VII में निहित नियम ।
- (ग) “ड्राईंग” से अभिप्राय है, ड्राईंग, संख्या डी. टी. पी. (बी) 1246/97, दिनांक 28 जुलाई, 1997 ।
- (घ) “फर्श क्षेत्र अनुपात (प.क्ष. अनु.)” से अभिप्राय है, भवन को सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात ।
- (ङ) “वॉ आब्राम” से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिये फ्लैट के रूप में डिजाईन किये गये भवन या अनुसंगी अवस्था सम्बद्ध भवन होंगे, जिसमें सामुदायिक सुविधाएँ, सार्वजनिक सुविधाएँ और सार्वजनिक उपयोग शामिल है, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों ।
- (च) “हल्के उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिनके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआँ, गैस या गन्ध वृत्त, मलनिस्त्राव और अत्यधिक प्रदूषण न हो और जो बरतली द्वारा चालित हों ।
- (छ) “व्यापक उद्योग” से अभिप्राय है, हल्के उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों और जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये, बशर्ते वे किसी प्रकार हानिकारक न हों ।
- (ज) “स्थानीय सेवा उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र में इस्तेमाल हो जाता हो उदाहरणार्थ बेकरियाँ, आईस क्रीम, विनिर्माण वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियाँ, लाडो, ड्राईफ्रूनिंग और रंगाई स्वतः चालित गाड़ियों, स्कूटरों तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपों आदि बशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो ।

- (अ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्ध-सरकारी या प्राइवेट क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (यदि मशीनरी की लागत एक करोड़ रुपये से अधिक हो) ।
- (आ) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो तथा जिसमें अधिकांश धुआं, शोर, स्पन्दत, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिष्काव, विस्फोटक, प्रज्वलनीय सामग्री आदि हो और समुदाय के स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिये अन्यथा खतरनाक तत्व शामिल हों ।
- (इ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे उल्लेखित विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना की प्रकाशन तिथि । "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम-1963 की धारा 4 के अन्तर्गत 6 अप्रैल, 1976 के हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या 1262-2टी.सी.सी.पी-76/10333, दिनांक 26 मार्च, 1976 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र की भूमि के सम्बन्ध में 6 अप्रैल, 1976 ।
- (ई) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के सम्बन्ध में "अननुमत उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग, जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिये निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत है ।
- (उ) "सार्वजनिक उपयोगिता भवन" से अभिप्राय है ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिये अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, विजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा ।
- (ऊ) "नियमावली" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध नियमावली, 1965 ।
- (ण) "सैक्टर सघनता और कालोनी सघनता" से अभिप्राय है, उस सैक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र में जैसा भी स्थिति हो प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या ।

स्पष्टीकरण :

1. इस परिभाषा में "सैक्टर-क्षेत्र" अथवा कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है सैक्टर के मामले में नक्शे पर दिखाई गयी मुख्य सड़क प्रणाली में परिवर्द्ध अनुसार सैक्टर क्षेत्र और कालोनी के मामले में कालोनी की अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारों ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है ।

2. सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की गणना के प्रयोजनार्थ, यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा, जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लॉट में औसतन तीन आवास यूनिट होंगे, प्रत्येक यूनिट में 4.5 व्यक्ति प्रत्येक भवन प्लॉट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे अथवा कालोनी/ग्रुप आवास कम्प्लेक्स की जोनिंग योजना में नियमित अनुसार तथापि, शाप एवं रिहायशी प्लॉट के मामले में केवल एक आवासीय यूनिट की परिकल्पना की जायेगी ।

- (त) "स्थल के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र" से अभिप्राय है, भवन के भू-तल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र के बीच की प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात ।
- (थ) अधिनियम, कालोनी, उप-निर्देशक, विकास योजना सैक्टर और सैक्टर योजना शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 और नियमावली 1965 में उनको दिया गया है ।
- (द) अन्य किसी शब्द का अर्थ वही होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 में उस शब्द को दिया गया है ।

(घ) फार्म हाऊस का अभिप्राय है, फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ, निर्मित घर हैं :—

1. निवास यूनिट अर्थात् मुख्य आयोग ;
तथा
2. फार्म छायाबान अर्थात् गोण उपयोग ।

टिप्पणी :—

1. फार्म हाऊस के निर्माण पर ग्रामीण/कृषि जोन में आबादी-देह के बाहर फार्म हाऊस के लिये उपबन्ध संबंधी खंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्ध लागू होंगे ।
 2. फार्म छायाबान पर भवन नियंत्रण एवं स्थल विशिष्टियों संबंधी खंड में उल्लिखित प्रतिबन्ध लागू होंगे ।
- (न) लैंज अथवा टांड—किसी भी तरह से सहारा देकर बनाई गई परछाति जैसा शैल्फ, कमरे में ही खड़ी बल्लियों के सहारे को छोड़ कर, जो कि एक मीटर से अधिक चौड़ी न हो ।
- (प) लाफ्ट-डलबी छत में शेष स्थल पर बीच में कनी हुई जगह । यह जगह सामान्य फर्नी स्तर से अधिक से अधिक 1.5 मीटर ऊंचा और जिसे सामान आदि रखने के काम में लाया जाता हो ।
- (फ) मेजानाईन तल-भू-तल में ऊपर मध्य तल जो इस तल क्षेत्र के 1/3 भाग से अधिक नहीं होना चाहिये और न्यूनतम ऊंचाई 2.2 मीटर हो ।
- (ब) उपयोगी साधन से अभिप्राय है विकास कार्य जो कि कृषि प्रक्रिया को चलाने में सहायक होते हैं तथा नलबूप, पम्प चैम्बर, वायू चक्की, सिंचाई नाले, पक्का प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल-नलके आदि ।
- (भ) ग्रामीण उद्योग स्कीम से अभिप्राय है ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग के स्कीम के रूप में पंजीकृत किया गया है ।
- (म) लघु उद्योग से अभिप्राय है, औद्योगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत किया गया है ।
- (य) कृषि आधारित उद्योग से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट, जिसमें खाद्यान्न, फल अथवा कृषि संबंधी कचरे का उपयोग किया जाता है ।
- (र) किसी अन्य शब्द का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 में उसे दिया गया है ।

(III) मुख्य भूमि उपयोग/जोन :—

- (i) रिहायशी जोन ;
- (ii) वाणिज्य जोन ;
- (iii) औद्योगिक जोन ;
- (iv) परिवहन तथा संचार जोन ;
- (v) सार्वजनिक सुविधा ;
- (vi) सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग ;
- (vii) सार्वजनिक खुले स्थान ;
- (viii) कृषि जोन ।

मुख्य भूमि उपयोग का वर्गीकरण अनुबन्ध "क" के अनुसार है ।

(IV) सेक्टरों में विभाजन :—

उक्त विनियम III में क्रमांक (i) से (viii) तथा जो भवन परियोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, उन्हें दर्शाये गये अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है । इन सेक्टरों की मुख्य सड़क की आरक्षणों द्वारा हदबस्ती की हुई है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राइंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी जायेगी ।

(V) मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे :—

मुख्य सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बद्ध भूमि उपयोग जोन में अनुमति दे दी जाये, उनकी सूचि इन विनियमों में संलग्न अनुबन्ध "ख" पर दी गई है।

(VI) विकास के लिए अपरिषेक्त सैक्टर :—

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनाएँ सम्बद्ध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सुघन तथा कृषि/कृषि-विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिये अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिये अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप से उपलब्ध नहीं हो जाती।

(VII) सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित होने वाले सैक्टर :—

(1) वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत जोन के लिए आरक्षित सैक्टरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास केवल सरकार अथवा सरकारी उत्क्रम अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैक्टरों में किसी अन्यो के विकास को अनुमति नहीं दी जायेगी।

(2) उपर्युक्त खंड (1) के उपबन्ध के होते हुए भी सरकार, किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

(VIII) मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :—

(i) मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण निम्न अनुसार किया जायेगा :—

मुख्य सड़कें—	बी—1—क	वर्तमान भिवानी लोहार सड़क	}	वर्तमान चौड़ाई
	बी—1—ख	वर्तमान भिवानी तोशाम सड़क		
	बी—1—ग	वर्तमान भिवानी हांसी सड़क		
	बी—1—घ	वर्तमान भिवानी मेहम सड़क		
	बी—1—ङ	वर्तमान भिवानी रोहतक सड़क		
	बी—1—च	वर्तमान भिवानी दादरी सड़क		

(ii) बी—2 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़क 60 मीटर

(iii) बी—3 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़क (सैक्टर सड़क) 50 मीटर

(iv) बी—4 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़क (सैक्टर सड़क) 30 मीटर

(v) अन्य सड़कों की चौड़ाई एवं संरेखण सैक्टर नक्शों के अनुसार या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं के अनुसार होगी।

(IX) विकास योजना में आबोधित जोन से भिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के त्रिंशे उद्योग भिन्न उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी :—

(क) निदेशक को स्थल के बाहरी विकास के लिए उपायुक्त प्रभार उसके द्वारा निर्धारित अनुसार दे, जेब भी निदेशक द्वारा इस संबंध में ऐसा करने के लिए कहा जाये, और

(ख) अन्तरिम अवधि के दौरान निदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार मल निष्कास के लिये सन्तोषजनक व्यवस्था करे ;

(ग) भिन्न उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार को अनुमति नहीं दी जायेगी।

(X) भिन्न उपयोग बन्द करना :—

(1) यदि किसी भूमि का भिन्न उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिये लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि को पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

(2) यदि भिन्न उपयोग भवन, आग, बाड़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या अन्य प्राकृतिक आपदाओं के कारण पुनः निर्माण मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक प्रतिशत हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(3) खंड IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद भूमि के पुनर्विकास अथवा केवल अनुमत उपयोग के लिए अनुमति दी जायेगी।

(XI) सैक्टर योजना और आंचलित योजना के अनुरूप विकास:—

विनियम-IX में उपबन्धित की छोड़ कर मुख्य भूमि उपयोग के अन्तर्गत किसी भूमि का भवन निर्माण परियोजनायें उपयोग और विकास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि विद्यमान है, में दिखाये गये ब्योरे के अनुसार न हो।

(XII) अनुमोदित अभिविन्यास या जॉनिंग योजना का भाग बनने वाले अलग-अलग स्थल :-

प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक—

(i) अनुमोदित कालोनी या प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है ;

(ii) निदेशक की संतुष्टि के अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हुई हो।

(XIII) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लॉटों का न्यूनतम आकार :—

(1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लॉटों का न्यूनतम आकार निम्नानुसार होंगे :

रिहायशी प्लॉट	.. 50 वर्गमीटर
सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	.. 35 वर्गमीटर
दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	.. 100 वर्गमीटर
शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पक्की सड़क शामिल है	.. 20 वर्गमीटर
स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	.. 100 वर्गमीटर
हल्के उद्योग प्लॉट	.. 250 वर्गमीटर
मध्यम उद्योग प्लॉट	.. 0.8 हेक्टेयर

(2) वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतन्त्र रूप से विकसित किया जाना है तो 10 एकड़ होगा।

(XIV) विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत निर्मित क्षेत्र, ऊंचाई और आवरण :—

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लॉट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊंचाई नियमों के अध्याय V में उल्लिखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में, विनियम XVI के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुशैली नियंत्रण

के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा :—

क्रमांक	उपयोगिता किस्म	भूमितल तंजिल की अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175	..
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150	..
3	वाणिज्यिक	
	(क) एकीकृत निगमन	40 प्रतिशत	150	सेक्टर के कुल प्लॉट क्षेत्र का हिसाब लगाते समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लॉट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाता है।
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300	सेक्टर के कुल प्लॉट क्षेत्र का हिसाब लगाने के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 35 प्रतिशत क्षेत्र की योजना बनाई गई है, को प्लॉट काटे गये के रूप में समझा जाये।

ध्यान देने योग्य :— बेसमेंट फर्श जोनिंग योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। बेसमेंट का सग्रहण प्रयोजना के लिए टिप्पणी उपयोग नहीं किया जायेगा।

(XV) भवनों की अगली ओर और पिछली ओर भवन पंक्ति :—

यह पंजाब अनुसूचित सड़क एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध नियमावली, 1965 के नियम संख्या 51, 52 तथा 53 में उपबन्धित अनुसार होगी।

(XVI) वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण :—

प्रत्येक भवन पंजाब अनुसूचित सड़क एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास नियमावली, 1965, यदि लागू होती हो, के नियम संख्या 50 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण के अनुरूप होगा।

(XVII) कृषि जोन में भूमि उपयोग में ढील :—

कृषि जोन में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है :—

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक अपनिवेशन में उपयोग एवं विकास के लिए शर्त यह है कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक ने नियमानुसार इस कार्य के लिए अनुमति प्राप्त की हो।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) शर्त होगी बशर्ते यह कि—

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो,

- (ii) सरकार को इस बात में सन्तुष्ट है कि कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त जोन में वैकल्पिक स्थान के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती ;
- (iii) कि भू-स्वामी नियमों के अन्तर्गत अथवा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है,
- (iv) कि भूमि का स्वामी, निवेशक द्वारा जब भी कभी इस सम्बन्ध में मांग किये जाने पर यथा निश्चित अनुपात प्रभार भदा करने की प्रतीक्षा करता है और अन्तरिम अवधि में मल निकास की सन्तोषजनक व्यवस्था करता है ।

व्याख्या : इस विनियम में शब्द क्रय (खरीद) का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है । स्वामित्व अधिकारों से कम जैसा कि खरीद हेतु इकरारनामा आदि को स्वामित्व अधिकार नहीं माना जायेगा ।

XVIII. सघनता :—

प्रत्येक आवासीय सैक्टर को सैक्टर की ड्राईंग में दर्शायी एवं निर्धारित सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैक्टर की निर्धारित सघनता में दोनों ओर अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता के लिए अनुमति होगी ।

XIX. कृषि जोन/ग्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था :—

ग्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये यदि भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या दो एकड़ से अधिक हो :—

फार्म का आकार	आवासीय यूनिट के भूतल पर निर्मित क्षेत्र (मुख्य भवन)	फार्म छायाबान के लिए भूमि तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (अनुषंगी भवन)
---------------	---	--

(i) निर्मित स्थल	100 वर्ग मीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों) के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक भूमि का उपयोग नहीं किया जायेगा
2 एकड़		

प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ भूमि के लिए मुख्य भवन के लिए 10 वर्ग मीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्गमीटर ।

	अधिकतम ऊंचाई	
	मुख्य निवास यूनिट	अनुषंगी भवन
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल	6 मीटर एक मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

(iii) दूरी—

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबंधित भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम निम्नलिखित न्यूनतम दूरी पर किया जायेगा :—

(क) जहां सड़क अनुसूचित सड़क तक बाई पास है	.. 100 मीटर
(ख) जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	.. 30 मीटर
(ग) कोई अन्य सड़क	.. 15 मीटर

(iv) पहुँच सड़क—

(क) फार्म की पहुँच सड़क से कम 13.5 मीटर (45 फुट) चौड़ी होगी।

(ख) यदि पहुँच सड़क एक से अधिक फार्मों के लिए हो तो कम से कम 18.30 मीटर (60 फुट) चौड़ी होनी चाहिए।

(v) बेसमेंट—

अधिकतम भूतल क्षेत्र सीमा तक बेसमेंट के लिए अनुमति दी जायेगी परन्तु बेसमेंट में शौचालय और स्नान गृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) लैंज लाफ्ट और मैजानाईन फर्श—

भीतर लैंज लाफ्ट और मैजानाईन फर्श भवन के भीतर पूर्णकारी अभिव्यास और मैजानाईन फर्श के लिए लैंज लाफ्ट और मैजानाईन तक की अनुमति उक्त प्रतिबंधों और भाग II में दी गई परिभाषा में दिये गये प्रतिबंधों के अन्तर्गत दी जायेगी।

(vii) सेवायें—

सेवा—जल सप्लाई तथा जल निकास :

(क) यदि फार्म हाऊस का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मनुष्य के उपयोग के लिए पर्याप्त सप्लाई उपलब्ध होनी चाहिए

(ख) सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास के लिए खुली मल निकास नालियों अथवा ढकी हुई नालियों की व्यवस्था की जाये।

(ग) नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम 1965 के नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निपटान के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय व कुआं अथवा नलकूप के बीच अन्तर नियंत्रित क्षेत्र नियमों 1965 के अनुसार होगा।

(ङ) बशर्ते कि सरकार ग्रामीण जोन के उचित उपयोग करने के लिए राज्य सरकार/सरकारी एजेंसी द्वारा चालित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

(viii) विकास योजना में डील—

सरकार किसी प्रकार की कठिनाई अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निमित्त किसी संरचना को बनाने के विचार से ऐसे विकास प्रसारों को अदा करने और अन्य शर्तों के उपबन्धों में जो वह लगाना उचित समझे, न्याय एवं बराबरी के सिद्धान्त पर डील वे सकती है।

परिशिष्ट "क"

भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	समीपवर्ती पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		माल गोदाम और भण्डारण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं ।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायक संस्थाएँ भी शामिल हैं ।
	260		वाणिज्यिक आधार पर लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान और सिनेमा ।
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ ।
300		औद्योगिक	
	320		हल्के उद्योग
330			व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		बस अड्डा, रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और सार्डीडिंग ।
	420		पाकिंग क्षेत्र, सड़क परिवहन डिपो
500		सार्वजनिक सुविधाएँ	
	510		जल सप्लाई संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं ।
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिसमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं
600		सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक	
700		खुले स्थान	
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी
800		कृषि जोन	

परिशिष्ट (ख)

1. रिहायशी जोन

1. आवास
2. बोर्डिंग हाऊस
3. समाज सामुदायिक, धार्मिक और मनोरंजन भवन
4. सार्वजनिक उपयोग भवन
5. शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
6. स्वास्थ्य सेवायें
7. सिनेमा
8. वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
9. परचून की दुकानें और रैस्तरां
10. स्थानीय सेवा उद्योग
11. पेट्रोल पम्प
12. बस स्टोप, टांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिकशा स्टैंड
13. नर्सरियां और हरित के गृह
14. रिहायशी उपयोग में सहायक कोई अन्य छोटी-2 जरूरतें ।

सेक्टर योजना अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों की आवश्यकता के अनुसार

2. वाणिज्यिक जोन :

1. परचून व्यापार
2. थोक व्यापार
3. भाण्डागार और भण्डारण
4. वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
5. रेस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें घर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सिनेमा, सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं
6. वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले सिनेमा, होटल मोटल और लोगों को इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
7. व्यवसायिक संस्थापनाएं
8. पहली तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
9. स्थानीय सेवा उद्योग

सेक्टर योजना अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थल पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों की आवश्यकता के अनुसार

10. सार्वजनिक उपयोग भवन
11. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
12. माल चढ़ाने और उतारने वाले याई
13. वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप
टैक्सी, टांगा और रिकशा स्टैंड
14. नगर पार्क
15. कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोक हित
में निवेश निर्णय ले सकता है।

3. औद्योगिक जोन

1. हल्के उद्योग
2. भारी उद्योग
3. सर्विस उद्योग
4. भांडागार और भंडारण
5. पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
6. ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी, टांगा और रिकशा स्टैंड
7. सार्वजनिक उपयोग सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें
8. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
9. निवेश द्वारा अनुमत एल.पी.जी. गैस गोदाम
10. निवेशक द्वारा अनुमत अन्य कोई उपयोग

सेक्टर योजना या कालोनियों की
अनुमोदित अभिविन्यास योजना में
उनके लिए निर्धारित स्थल पर

4. परिवहन तथा संचार जोन

1. रेलवे याई, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
2. परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
3. हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
4. तारघर और टैलीफोन कार्यालय
5. दूरदर्शन केन्द्र
6. प्रसारण केन्द्र
7. अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरियां
8. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
9. पार्किंग स्थान, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिकशा स्टैंड

उक्त अधिनियम की धारा 3 के
उपबन्धों के अनुसार निदेशक
द्वारा अनुमोदित स्थलों पर

निवेशक द्वारा अनुमोदित अनुसार

5. सार्वजनिक उपयोग

1. जल स्प्लाई स्थापना, इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं ।
2. जल निकास और सफाई स्थापना इसमें निपटान कार्य भी शामिल है ।
3. बिजली संयंत्र, सब-स्टेशन आदि और अनुमोदित स्थलों पर अमला क्वार्टर ।
4. गैस स्थापना और गैस वर्क्स

6. सरकारी तथा अर्ध सरकारी उपयोग जोन

1. सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और थाना ।
2. शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें ।
3. चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें ।
4. मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, ओपेरा हाऊस, नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं ।
5. रक्षा संबंधित भूमि ।
6. कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सार्वजनिक हित में सरकार द्वारा निर्णय लिया जाये ।

सैक्टर योजनायें
निर्धारित स्थलों पर ।

7. खुले स्थान

1. खेल कूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल के मैदान
2. पार्क तथा हरित पट्टी ।
3. शमशान घाट आदि ।
4. निर्देशक की अनुमति से सड़कों के साथ-साथ पेट्रोल, पम्प, बस पार्किंग शैल्टर ।
5. निर्देशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग ।

डी० टी० सी० पी०
द्वारा अनुमोदित स्थलों पर ।

8. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित लाइसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भंडारण ।

9. कृषि जोन

1. कृषि, वागवानी, डैरी और मृगी पालन ।
2. आबादी-देह में गांव घर ।
3. जोनिंग विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबंधों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस ।

4. वन रोपण विकास अथवा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग ।
5. आबादी वेह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार, यदि यह परियोजना केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित अथवा प्रायोजित है ।
6. दुग्ध अवशितन केन्द्र और पँस्चयुरीकरण संयंत्र ।
7. बस अड्डा और रेलवे स्टेशन ।
8. अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा ।
9. बेतार केन्द्र ।
10. निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल ।
11. मौसम कार्यालय ।
12. भू-जल विकास और सिंचाई पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप ।
13. टैलीफोन और बिजली पारेपण लाइनें और खम्बे नियमों के अनुसार और अनुमोदित स्थलों पर ।
14. खनन तथा उत्खनन कार्य, जिसमें चूना और ईंटों के भट्टे, स्टोन क्वारिज और कृषिग शामिल हैं जो नियमानुसार अनुमोदित स्थलों पर हों ।
15. शमशान और कब्रिस्तान ।
16. पेट्रोल पम्प और मखिम मैरेज ।
17. पन बिजली थर्मल ऊर्जा केन्द्र/उपकेन्द्र ।
18. निदेशक के अनुमोदन से एल० पी० जी० भंडारण गोदाम ।
19. आर० आई० एस०/एस० एस० आई० यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी शर्त को पूरी करें—

(क) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे कि० मी० में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो ।	डी० टी० सी० पी० द्वारा अनुमोदित अनुसार
(ख) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर, जो कम से कम 30 फुट तक चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त (I) में उल्लेखित आधा कि० मी० की जोन से बाहर, पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर ।	

- (20) प्रदूषण रहित मध्यम और बड़े पैमाने के शक्ति आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग में भिन्न, कम से कम 30 फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर ।
- (21) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबंधित पट्टी में नहीं आना चाहिए ।
- (22) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है ।

भास्कर चटर्जी,

आयुक्त एवं सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग ।

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT,
HARYANA
The 27th January, 1998

No. CCP(NCR)BCA/98/171.—In exercise of the powers conferred by sub-section 7 of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, and with reference to Haryana Government Gazette Notification No. JD-97/5328 dated 25th April, 1997, the Governor of Haryana after considering the objection/suggestions and representation received along with the recommendations, of the Director, Town and Country Planning Department, Haryana. Thereon, hereby publishes the Final Development Plan along with restrictions and conditions proposed to be made applicable to controlled area covered by it (given in the Annexure A & B) to the Final Development Plan of Bhiwani.

DRAWINGS

1. Existing land use Plan Drawing No. DTP (B)/1067/88 dated 24th November, 1988 already Published,—vide Haryana Government Gazette Notification No. JD-97/5328 dated 25th April, 1997, published on the same date.
2. Final Development Plan of Bhiwani Controlled Area bearing Drawing No. DTP(B)/1246/97, dated 28th July, 1997

ANNEXURE 'A'

Bhiwani Town is situated on main Delhi Rohtak Bhiwani Highway and is at a distance of 110 Kms. in the west of Delhi. It is a district headquarter of Bhiwani District which was created on 22nd December 1972. It is an important railway junction of Rewari-Bhatinda and Hisar-Kajipur Railway lines. Bhiwani Town has picked up a great name in textile manufacturing and has developed commercial and trade ties with important towns of Haryana like Rohtak, Loharu, Dadri etc and several towns of Rajasthan. The massive road building exercise, electrification of entire State, construction of Jui Canal and India Gandhi Lift Canal and sprinkler system of irrigation, has brought in tremendous development prospects. Bhiwani Town being centrally located in the district has become an important urban centre. At present it is well connected with important towns of Haryana and other States with network of roads and railways.

2. With the growing prosperity of the hinter-land and improved means of communication the Bhiwani town has experienced a lot of physical expansion. Earlier this expansion was toward the western side of the town i.e. along the railway line, with Textile Mill as its nucleus. But now the expansion trend have shifted towards Hansi Road and Rhotak road due to the increasing affinities with Hisar and Rohtak. With an efficient means of road transport, lot of urban development has come up along the Hansi Road and Rohtak Road.

In order to check and curb the haphazard and unplanned growth of the town, a sizeable area around Bhiwani Municipal Committee limit was declared as a controlled area under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas, Restriction of Unregulated Development Act, 1963. —vide Haryana Government Gazette Notification No. 1262-2TCP-76/10333, dated 26th March, 1976, published on 6th April, 1976. A final development plan of this controlled area had already been published,—vide Notification No. 11181-10DP-82/1845 dated 1st February, 1982.

However, as already explained above that Bhiwani Town during the last decade has experienced a lot of physical expansion in terms of residential and industrial development. With the coming up of industrial Sector 21 and 26 as per provision of earlier Final Development Plan, demand for residential accommodation in the immediate vicinity of these two industrial sectors has increased manifold. As a result lot of residential colonies have come up in sectors 22, 24 and 25 which were reserved for public utilities and industrial use. Therefore part of sectors 22 and 25 and complete sector 24 are being converted into residential use. In addition, the Industries Deptt. has taken a decision to set up an industrial estate in the revenue estate of village Bhiwani Lohar which as per proposal of published final Development Plan is falling in agriculture zone. The proposed industrial estate and also other changes as per which development has already come up at site. Hence, this revised development plan for Bhiwani controlled area has been prepared.

The changes made in the published Final Development Plan of Bhiwani and incorporated in the proposed revised development plan are given below :—

1. In view of the decision of the Government mentioned above regarding setting up of an industrial estate in the revenue estate of village Bhiwani Lohar, two new industrial sectors incorporating the proposed industrial estate are being incorporated in the revised draft development plan as sector 29 & 30. In the earlier published final development plan this area was reserved for agricultural use.
2. With the development of industrial sector 21 and 26 lot of residential colonies have come up in the adjoining sectors 22 and 25 which as per published final development plan is reserved for public utilities. As these residential colonies are meeting the housing needs of industrial workers and of other population, therefore in the revised development plan it is proposed to convert part of sector 22 and sector 25 for residential use. In the published final development plan a straight sector dividing road between sectors 22 and 25 was proposed which also linked these two sectors with sector 23 and 24. However, now at site existing road leading to Meham bisecting the sectors 22 and 25 in diagonal form has already been constructed. It is, therefore, being proposed to incorporate this road as per existing alignment in the Revised Development Plan.
3. In order to keep the residential sectors free from industrial pollution and also for meeting the growing demand of residential plots it is proposed to convert sector 24 into residential use, which in the published final development was reserved for industrial use.
4. Towards the south of railway line in the published final development plan a strip of land between railway line and outer ring road (V-2) was reserved for public and semi-public, special purpose, commercial and for industrial use. However, new demand for public and semi public use have increased manifold with the coming up of important public and private sector offices. It is proposed to convert part of this strip of land exclusively for public and semi-public use. The pocket of industrial use proposed in the published final development plan has been deleted and has been converted to public and semi public use.
5. In the published final development plan sector 14 and 15 were proposed for public and semi public use. Sector 15 has been developed where important officers of District Administration like Minisectt etc. have been constructed. However, in sector 14 residential colonies for officers and employees of State Government have been constructed. This has been done to provide immediate residential accommodation to Government officers and employees posted in the District. Therefore, in the revised development plan major portion of sector 14 is being proposed to be converted into residential use.
6. A small pocket of land south of Bhiwani minor which was proposed for public and semi public use in the published final development plan is being proposed to be converted into commercial use in the revised development as HUDA has already developed a commercial scheme at site.
7. A railway siding proposed in the earlier published final development plan along industrial sector 24 has been deleted in the revised draft development plan in view of the fact that sector 24 has been converted into residential sector.
8. An alignment of outer ring road in the west has been changed in the revised development plan. This change has become necessary due to construction of this ring road. The additional area so created has been included in residential sector 18, 19 and 28.

POPULATION PROJECTIONS

The revised development plan has been prepared for a population of 3.6 lacs persons for the perspective year of 2025 A.D. The rationale for preparing the revised development plan for a population of 3.6 lacs persons is illustrated below in population projection :—

POPULATION PROJECTION

Year	Population	Decennial Growth Rate
1961	... 58,194	...
1971	... 73,086	26%
1981	... 1,01,277	39%
1991	... 1,21,499	20%
2001	... 1,51,875	25%
2011	... 2,05,031	35%
2021	... 3,00,000	45%
2025	... 3,60,000	45%

A proposal to include Bhiwani District in the National Capital Region is under active consideration of the State as well as Central Government. It is assumed that sooner or later this district will become a part of NCR and Bhiwani Town will be given a special status of either priority town or sub-regional centre. In both the cases as per provision of Regional Plan, thrust will be on creating more employment opportunities in the secondary and tertiary sectors, meaning thereby emphasis will be on development of industries and trade and commerce. Under the NCR plan a special assistance will be provided by the Central Government for development of Bhiwani Town. In view of this anticipated scenario, in the revised draft development plan while working out population projection it is assumed that during first decade there will be a normal growth rate as during this period requisite development proposals etc. will be formulated. The next decade i.e. 2001 to 2011 will witness the development activities relating to industrial and trade of commerce and during third decade the developments process will reach on take off stage where in the town will become a major centre of industries, trade and commerce.

PROPOSED LAND USE

The population of Bhiwani Town as per 1991 census is 1,21,499 persons. As per Population Projection the total population by 2025 A.D. will be 3.6 lacs persons therefore, land is required to adjust additional 2,38,500 persons. Keeping in view the social and economic characteristics of town an overall town density has been assumed to be 40 persons per acre. At the rate of this density an area of about 3570 acres is required to adjust the additional population by 2025 A.D.

It is estimated that nearly 900 acres of land is available inside municipal committee limit which can be used for future urbanisation. It is relevant to add here that although within the Municipal Committee limit provisions of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas, Restriction of Unregulated Development Act, 1963, under which this development plan has been prepared are not applicable however in order to have a uniform and integrated development of the town, it is essential that development plan proposals for an entire area may be prepared.

In view of the above the extent of various land uses inside Municipal Committee limit and outside the Municipal limits is given below :—

The extent of various land uses within Municipal Limits

Code	Land use	Approximate area within Municipal limits
100	Residential	.. 3543 Acres
200	Commercial	.. 320 Acres
300	Industrial	.. 430 Acres
400	Transport and Communication	.. 310 Acres
500	Public Utilities	.. 425 Acres
600	Public and Semi Public Buildings	.. 547 Acres
700	Major Public Open Spaces	.. 525 Acres
Total		6100 Acres

The urban land uses outside the Municipal limits on its periphery as under :—

Code	Land use	Approximate area
100	Residential	540 Acres
200	Commercial	180 Acres
300	Industrial use	700 Acres
400	Transport & Communication (Outer Ring Road)	525 Acres
500	Public Utilities (Second Disposal Work)	215 Acres
600	Public & Semi Public uses	485 Acres
700	Major Public open spaces (Green Belt along the ring road)	225 Acres
Total		2870 Acres

The land use proposals shown in the development plan are in respect of controlled Area and includes the area within the existing town for the proposed Integrated and co-ordinated development.

The presence of railway line and two main canals distribution system on east and religious Chattries and sewerage farm in the south and south-west leave little scope for the expansion of the town on these sides. Therefore, the major proposed expansion can only be towards the north and east of the town. The north ward expansion is again limited due to the New Broad gauge Railway line. The presence of water works which is most important infrastructure in the north east of the town has given an impetus or expansion on this side, as a result the town is planned to grow to this side. The growth of the town is proposed in the form of a grid iron pattern forming the rectangular sector of approx. 250 acres each. Important land uses are proposed to be located as under :—

1. Residential Zone

To provide for the projected population a residential area of 4083 acres has been proposed keeping in view the general topography and proximity to the existing abadies on the Northern side of the city. The areas of sector 14, falling on southern and eastern side of Sector 13 has been changed into residential purposes for Government residential colony as mostly in this area residential construction has been completed.

Sector-25 falling on eastern side of Meham-Bhiwani road has been changed into residential purposes as mostly houses has been constructed. Sector 2 and 3 falling on eastern side of Jui Feeder and Western side of Bhiwani-Loharu road has been extended for residential purposes. Sectors 18, 19, 28 falling on southern side of city near railway line has been extended upto proposed outer ring road and sector 24 which was previously industrial sector has been changed into residential as mostly houses have been completed for residential purposes. This sector is falling on north eastern side along the Meham-Bhiwani road.

Commercials

Major commercial uses provided in the plan are as under :—

(A) **City Centre** :—This zone has been proposed in sector 15 near the existing town at Hansi Road. Keeping in view the existing town and proposed development. This area has most venerable location.

(B) **Commercial Belt** :—A hundred metre wide commercial belt for important commercial establishment and professional institutions has been provided on the part of main arterial road (the Bhiwani City railway station to bus stand of the town in sector-13)

(C) **Wholesale Market** :—The Marketing Board HSAMB has set up a new grain market on Laharu Road and the improvement trust has provided a truck stand nearby and vegetable market on Rohtak Road. Area in sector 2 A and near city railway station along railway line has also been provided for whole sale market. All the existing whole sale market and warehousing area shall exist, as has been earmarked as such in the Development Plan

(D) **Commercial Belt on circular roads.**—The circular road around the old walled city of Bhiwani is now an important Boulevard and a commercial belt around this road is proposed in the development plan.

(E) **Sector-72 falling on northern side of Bhiwani-Rohtak Road** as well as along the outer ring road has been reserved for commercial purposes as the area for this purpose is not sufficient in near future.

The above major areas along with the existing commercial Bazaars have been earmarked for commercial use.

Industrial

This zone has been provided in continuity with the existing industrial area and provided an Rohtak Bhiwani Road. This is the most suitable site from the point of view of prevailing wind direction the convenient transport facilities. Besides this, other small industrial zones have been proposed near the existing major units of T.I.T. and B.T.M. in the municipal limits as shown in the plan.

To provide for an economic base to the town and to meet the growing demand for industrial area, 1130 acres of land has been earmarked for this use. Some of the industrial sectors are proposed along Bhiwani-Rohtak road and Sector 29, 30 are also proposed for industrial use on the southern side of Bhiwani Rohtak Road to accommodate industries being shifted from Delhi and to set up a small scale industries under IIDC scheme.

Transport and Communication

The existing railway lines, major roads and air strip with ancillary units have been reserved for such use. Thirty metres to sixty metres wide road around the sectors have been provided on grid iron pattern as major transport and traffic links in urban areas. A 30 metres wide green belt on both sides of scheduled road is provided. To streamline the local/heavy as well as thorough traffic a outer ring road has been proposed to link all the major existing roads, the land uses will be controlled as per uses listed under the heading in appendix A. Sector 31 has been provided for transport and communication purposes in near future for transport Nagar and other such purposes.

Public Utilities

The existing water works (in sector 22) on Mehram road and sewerage disposal works with the swerage farm along the Dadri Road shall continue to be under such uses. An additional area for Water works and sewerage disposal have been provided on the north side of Bhiwani-Rohtak Railway line.

Public and Semi Public Buildings

The existing educational institutions and public buildings are well located. The sites for major public buildings of Government College, Haryana Education Board, Hafed establishment, Milk Plants, Jersey Cross, Panchayat Bhawan, Tourist Hotel (Public sector), Bal Bhawan and Red Cross Bhawan, have been located on the Bhiwani Hansi and Bhiwani City Railway Station Road.

These areas have been zoned for public and semi public buildings.

The area which was reserved for special purposes and industrial pocket along the railway line and in the northern side of Sector 13, 23 & 24 has been changed into public and semi-public purposes as well as area about 20 acres has also been added which is falling on Bhiwani Loharu road along the Sector 1.

Major Open Spaces

The sites provide for town park in Sector 2A, 9 & 15 the stadium in Sector-14 College play grounds in Sector-8 and the green belt along the outer ring road V2 and the central road V3 will be major public open spaces of the Town & have been provided so in the development Plan for such use.

Agriculture Zone

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will however, not eliminate the essential building development within this area, such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for such ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of the area as an agricultural area.

A forestry and orchard belt of approximately 100 M wide have been provided around the urbanisable area of the town to act wind and dust breakers for the town.

The remaining area in the controlled area outside this orchards belt will continue to be used for agricultural and allied purposes.

ANNEXURE 'B'

Zoning Regulations

Governing use and development of land in the controlled area around Bhiwani as shown in Drawing No. DTP(B)/1246/97 dated 28th July, 1997

I. General

(i) These zoning regulations forming part of the development plan for the controlled area around Bhiwani shall be called zoning regulations of the development plan for the Bhiwani Controlled Area.

(ii) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 and the Rules framed thereunder.

II. Definitions

In these regulations —

- (a) "Approved means" approved under the rules.
- (b) "Building Rules", means rules contained in Part-VII of the rules.
- (c) 'Drawing' means Drawing No. DTP(B)/1246/97, dated 28th July, 1997
- (d) 'Floor' Area Ratio (F.A.R) means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of site.
- (e) 'Group Housing' shall be buildings designated in the form of flatted development for residential purposes or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public utility as may be prescribed and approved by the DTCP, Hisar.
- (f) 'Light Industry' means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power.
- (g) 'Local service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area for example bakeries, ice cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry dry cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycle, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (h) 'Extensive industry' means an industry to be set up with the permission of the Government and is extensive, employing more than 100 workers and use any kind of motive power or fuel provided they do not have been obnoxious features.
- (i) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (if the cost of machinery is more than one crore rupees).
- (j) 'Obnoxious or hazardous industry' mean an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, health and safety of the community.
- (k) 'Material date' means the date of publication of notification of various controlled areas mentioned below
- (l) 'Material date' means the 6th April, 1976 in respect of the land within the controlled area notified under section 4 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963,—vide Haryana Government Notification No. 1262 2TCP-76/10333 dated 26th March, 1976, appearing in Haryana Government Gazette of 6th April, 1976.
- (m) 'Non Conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Final Development Plan.
- (n) 'Public Utility Building' means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.

- (o) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (p) 'Sector Density' and colony density' shall mean the number of persons per acres, in sector area of colony area as the case may be.

Explanation

(1) In this definition the Sector Area' or 'Colony Area shall mean the area of the sector or of colony as bounded within the major road system shown on the drawing in the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50 per cent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.

(2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 per cent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 person per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed.

(q) 'Site coverage' means ration expressed in per centage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site.

(r) The terms Act, colony, coloniser, Development plan sector and sector plan shall have the same meaning as assigned to them in Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 and Rules 1965.

(s) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development, 1963.

(t) 'Farm House' shall mean a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of —

(i) Dwelling Unit, i.e. main use.

and

(ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes :

(1) The construction of the farm house shall be governed by the restriction given under clause regarding provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone.

(2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications.

(u) **Ledge or Tard** A shelf like projection, supported in any manner whatsoever except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metre.

(v) **Loft** : An intermediary floor on a residual space in a pitched roof above normal floor level with a maximum height of 1.5 metre and which is constructed or adopted for storage purpose.

(w) **Mezzanine Floor** An intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3 of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres.

(x) **Subservient to Agriculture** shall mean development and activity which are required to assist in carrying out the process of 'agriculture' such as tubewells, pump chambers, windmills, irrigation drains, pucca platforms fencing and boundary walls, water hydrants etc.

(y) **Rural industries scheme** means industrial units which is registered as RIS, by the Industries Department.

(2) **Small scale industries** means Industrial unit which is registered as SSI by the Industries Department.

(a) **Agro based Industries** means an industrial unit which uses foodgrain, fruits or agro waste as a raw material.

(b) Any other term shall have the same meaning as assigned to in the Punjab scheduled roads and controlled areas restriction of unregulated development Act, 1963.

III. Major Land Uses/Zones

- (i) Residential Zone.
- (ii) Commerical Zone.
- (iii) Industrial Zone.
- (iv) Transport and Communication Zone.
- (v) Public Utility
- (vi) Public and Semi Public uses.
- (vii) Public Open Spaces.
- (viii) Agricultural Zone.

Classification of major land uses is according to Appendix 'A'

IV. Division Into Sectors

Major land uses mentioned as serial No. (i) to (vii) in regulation III above which are land uses for building purposes have been divided into sectors as shown bounded by the major road reservation and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed Land Uses within Major uses

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirments of these regulation and of the rules, may be permitted on the respective major land use zone are listed in Appendix 'B' sub-joined to these regulations.

VI. Sector Not Ripe for Development

Not withstanding the reserveration of various sectors for respective land uses for building purposes the Director may not permit any change in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII. Sectors to be Developed Exclusively Through Government Enterprises

(i) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commerical zone and the institutional zone shall be taken only and exclusively through the Government or a Government undertaking or a public authority approved by the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(ii) Notwithstanding the provision of clause (i) above the Government may preserve at any time any other sectors for development exclusively by it or by the agencies mentioned above.

VIII. Land Re servation-For Major Roads

(i) Land reservation for major roads shall be as under :

Major Roads : V-1-a Existing Bhiwani Loharu Road

V-1-b Existing Bhiwani Tosham Road

V-1-c Existing Bhiwani Hansi Road

V-1-d Existing Bhiwani Meham Road

V-1-e Existing Bhiwani Rohtak Road

V-1-f Existing Bhiwani Dadri Road

} Existing Widths

(ii) Major Road indicated as V-2 60 M

(iii) Major Road indicated as V-3 (Sector Road) 50 M

(iv) Major Road indicated as V-4 (Sector Road) 30 M

(v) Width and alignent of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plan of colonies

IX. Industrial Non-Conforming Uses :

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zones in the development plan such industrial non-conforming uses may be allowed to continue for a fix period to be determined by the Director but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned.

- (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf, and
- (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
- (c) No further expansion shall be allowed within the area of non-conforming use.

X. Discontinuance of Non-Conforming Uses :

(1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.

(2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 per cent or more of its reproduction value by fire, floods, explosions, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be redeveloped only for a conforming use.

(3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI. The Development to conform to Sector Plan and Zoning Plan :

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plans in which the land is situated.

XII. Individual Site to form part of approved Layout or Zoning Plan :

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless :

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII.
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum Size of Plots for various types of buildings :

(1) The minimum size of the plots for various type of uses shall be as below :

(i) Residential plot	...	50 sq. mtrs.
(ii) Residential plot in subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	...	35 sq. mtrs.
(iii) Shop-cum-residential plot	...	100 sq. mtrs.
(iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in formt	...	20 sq. mtrs.
(v) Local service industry plot	...	100 sq. mtrs.
(vi) Light Industry Plot	...	250 sq. mtrs.
(vii) Medium Industry Plot	...	0.8 Hectares

The minimum area under a group housing scheme will be 5 acres if it forms part of a licenced colony and 10 acres if it is developed independently.

XIV. Site Coverage Height and Bulk of Building under various types of Buildings :

Site coverage and the height up to which building may be erected within independent residential and industrial plot, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the Rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio subject to architectural control as may be imposed under regulation XVI shall be as :

Sr. No.	Type of Use	Max. of G.F. Coverage	Max. FAR	Remarks
1	Group Housing	35 %	175	
2	Government Offices	25 %	150	
3	Commerical—			
	(a) Integrated Corporate	40 %	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plotable area while working out the total, plotted area of the sector
	(b) Individual Site	100 %	300	35 % of the total area of commercial pocket for which these sites have been planned may be accounted for as plotted area for working out the total plotted area of the sector.

N.B. :—Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purposes.

XV. Building lines in front side and rear of Building :

These shall be provided in accordance with rules 51, 52 and 53 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction for Unregulated Development Rules, 1965.

XVI. Architectural Control :

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 if applicable as per Punjab Scheduled Road and Controlled Areas Restriction of Un-regulated Development Rules, 1965.

XVII. Relaxation of land use within Agriculture Zone :

In the case of any land lying in Rural Zone, Government may relax the provisions of this development plan :

- (a) For use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and development prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per rules.
- (b) For use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony) provided that :
 - (i) the land was purchased prior to the material date.
 - (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in proper zone.
 - (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules.
 - (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period make satisfactory arrangement for discharge of effluent :

Explanation :

The word purchase in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights and no lesser title such as agreements to purchase etc.

XVIII. Density :

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated and prescribed for it in the drawing subject to a maximum of 20 per cent variation allowed on either side of the prescribed sector density.

XIX. Provision of Farm Houses Outside Abadi-Deh in Agricultural Zone/Rural Zone :

A farm house in rural zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :—

Size of farm	Maximum Coverage on ground for dwelling unit (main building)	Maximum coverage on ground for farm shed (ancillary building)
(i) Site Coverage 2 acres	100 sq. mtrs.	1 per cent of the farm land (not more than 40% shall be for labour/servant quarters)
For every additional 0.25 acres,	10 sq. mtrs.	in main building subject to maximum of 200 sq. mtrs.

MAXIMUM HEIGHT

	Main Dwelling Unit	Ancillary building
(ii) Height & Storey	6 mtrs. single storeyed	4 mtrs. single storeyed
(iii) Settace :—It shall be atleast 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house about a road, the house shall be constructed with a minimum setback from the edge of the road as under :—		
(a) Where the road is by-pass to a Scheduled Road	...	100 Mtrs.
(b) Where the road is a scheduled road	...	30 Meters
(c) Any other road	...	15 Meters
(iv) Approach Road :— (a) The approach road to the Farm shall have a minimum right of way of 13.5 metres (45 feet).		
(b) When the approach road serves more than one farm than the minimum right of way should be 18.30 metres (60 feet).		
(v) Basement :—Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bath room shall not be permitted.		
(vi) Ledge, Loft and Mezzanine Floor :—Ledge, Loft and Mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in part II.		

(vii) Service Water Supply and Drainage :

(a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.

(b) Open sanitary drain or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.

(c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Controlled Area Rules, 1965.

(d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Controlled Area Rules, 1965.

(e) Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilisation of the rural zone.

XX. Relaxation of Development Plan :

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the permissions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

APPENDIX 'A'

Classification of Land Use

Man Code	Sub-Code	Main group	Sub-group
100		Residential	Residential sector on neighbourhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and storage
	240		Office and Banks including Government Offices
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Housing including public Assistance Institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist Houses etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on commercial basis
	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	320		Light Industry
	330		Extensive
400			Heavy
		Transport & Communication	
	410		Bus stand, Railway yard, Railway stations and sidings.
	420		Parking areas, Road Transport Depots.
500		Public Utilities	
	510		Water supply installation including treatment plants.
	520		Drainage and sanitary installation including disposal works.
600		Public Semi Public	
700		Open spaces	
	720		Parks
	730		Green belts
800		Agricultural zone	

APPENDIX 'B'

1. Residential Zone :

- (i) Residence
- (ii) Boarding House
- (iii) Social Community , religious and recreational buildings
- (iv) Public Utility Buildings
- (v) Educational Buildings and all types of school and college where necessary
- (vi) Health Institutions
- (vii) Cinemas
- (viii) Commercial and professional offices
- (ix) Retail shops and Restaurants
- (x) Local Service Industries
- (xi) Petrol filling stations
- (xii) Bus stops, Tonga, Taxi, Scooter and rickshaw stand
- (xiii) Nurseries and green houses
- (xiv) Any other minor needs ancillary to residential use.

As required for the local needs of major use and at sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

2. Commercial Zone :

- (i) Retail Trade
- (ii) Wholesale Trade
- (iii) Warehouse and Storage
- (iv) Commercial offices and bank
- (v) Restaurant and Transient Boarding House including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotel, Motel's and other places of public assembly like theatres club Dramatic Club etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments
- (viii) Residences on the first and higher floors
- (ix) Local Service industry
- (x) Public utility building
- (xi) Petrol Filling stations and service garages
- (xii) Loading and unloading yards
- (xiii) Parkings, bus stops, taxis/tonga stands and rickshaw stand.
- (xiv) Town Parks
- (xv) Any other use which the Director in public interest may decide.

As required for the local needs of major use and at sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

3. Industrial Zone :

- (i) Light industry
- (ii) Heavy Industry
- (iii) Service industry
- (iv) Warehouse and storage
- (v) Parking, loading and unloading areas
- (vi) Truck Stands/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand

At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

- (vii) Public utility community building and retail shops
- (viii) Petrol filling stations and service garages
- (ix) L.P.G. godown permitted by Director
- (x) Any other use permitted by Director

4. Transport and Communication Zone :

- (i) Railway yards, railway stations and sidings
- (ii) Transport Nagar, Roads and transport depots and parking areas
- (iii) Airports and Air stations
- (iv) Telegraph offices and telephone exchange
- (v) Television station
- (vi) Broadcasting stations
- (vii) Agricultural, Horticulture and Nurseries at approved sites and places.
- (viii) Petrol filling stations and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stops/shelter, taxi tonga and rickshaw stand.

At sites approved by the Director subject to the provisions of section 3 of the said Act.

5. Public Utilities :

- (i) Water supply installations including treatment plants
- (ii) Drainage and sanitary installations including disposal works
- (iii) Electric power plants, sub-station etc. and staff quarters at approved sites.
- (iv) Gas installation and gas works.

6. Public and semi-public use zone.

- (i) Govt. office, Govt. Administration Centres, Secretariat and Police Stations.
- (ii) Educational, Cultural and religious institutions.
- (iii) Medical Health Institutions.
- (iv) Civic, Cultural, Social Institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature.
- (v) Land belonging to Defence.
- (vi) Any other use which Government in public interest may decide.

At sites earmarked in the sector plans.

7. Open spaces :

- (i) Sports grounds, stadium and play grounds.
- (ii) Park and green belt.
- (iii) Cemeteries, Crematoriums etc.
- (iv) Motor Fuel filling station, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Any other recreational use with the permission of Director.

At sites approved by DTCP

8. Uses strictly prohibited :

Storage of petroleum and other inflammable material without proper licence.

9. Agriculture Zone :

- (i) Agriculture, Horticulture, Dairy and Poultry Farming.
- (ii) Village house within abadi-deh.
- (iii) Farm House outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of its part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi deh if undertaken a project approved or sponsored by the Central Govt. or State Govt.
- (vi) Milk chilling station and pasturisation plant.
- (vii) Bus stand and Railway station.
- (viii) Airports with necessary buildings.
- (ix) Wireless Stations
- (x) Grain Godowns, Storage spaces at site approved the Director.
- (xi) Weather Station.
- (xii) Land drainage and Irrigation, Hydro-electric work and Tubewells for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick-kilns, stone quarries and crushing subject to the rules and at approved sites.
- (xv) Cremation and burial ground.
- (xvi) Petrol filling station and service garages.
- (xvii) Hydro-electric/thermal power plant/sub-station
- (xviii) L.P.G. storage godowns with the approval of Director.
- (xix) Non-polluting Industries registered as RIS/SSI units subject to one of the following conditions :—
 - (i) Located within half kilometre belt encircling the existing village abadi and approachable from a public road/rasta, other than scheduled roads National Highway and State Highway. As approved by DTCP
 - (ii) On public road/revenue rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled road, National Highway and State Highway) outside the half kilometre zone referred to in (i) above, upto a depth of 100 mtrs. along the approach road.
- (xx) Non-polluting medium and large scale agro-based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highways and State Highways.
- (xxi) Any other use which Government may in public interest decide.

BHASKAR CHATTERJEE,

Commissioner and Secretary
to Government, Haryana,
Town and Country Planning Department

B I I W A N I

FINAL DEVELOPMENT PLAN OF BHIWANI CONTROLLED AREA- 2025 A.D. PROPOSED LAND USE.

- | | | |
|-----|--|--|
| 100 | RESIDENTIAL | |
| 200 | COMMERCIAL | |
| 210 | RETAIL TRADE | |
| 220 | WHOLE SALE TRADE | |
| 230 | WAREHOUSING AND STORAGE | |
| 240 | OFFICES AND BANKS INCLUDING GOVT. OFFICES, | |
| 250 | RESTAURANTS, TRANSIENT BOARDING HOUSES INCLUDING PUBLIC ASSISTANCE, INSTITUTION INCLUDING RESIDENTIAL ACCOMMODATION LIKE DHARAMSHALA TOURIST HOME ETC. | |
| 260 | CINEMA AND OTHER PLACES OF PUBLIC ASSEMBLY RUN ON A COMMERCIAL BASIS. | |
| 270 | PROFESSIONAL ESTABLISHMENTS. | |
| 300 | INDUSTRIAL | |
| 320 | LIGHT INDUSTRY | |
| 330 | EXTENSIVE INDUSTRY | |
| 340 | HEAVY INDUSTRY | |
| 400 | TRANSPORT AND COMMUNICATION | |
| 410 | RAILWAY YARDS, RAILWAY STATIONS, SIDINGS | |
| 420 | ROAD AND ROAD TRANSPORT DEPOTS AND PARKING AREAS | |
| 500 | PUBLIC UTILITIES | |
| 510 | WATER SUPPLY INSTALLATIONS | |
| 520 | TREATMENT PLANTS SEWERAGE & GOSAL | |
| 600 | PUBLIC AND SEMI PUBLIC USE | |
| 700 | OPEN | |
| 720 | PARKS | |
| 730 | GREEN BELTS | |
| 800 | AGRICULTURAL | |
| 880 | LAND UNDER WATER ORCHARDS | |
| | CONTROLLED AREA BOUNDARY. | |
| | MUNICIPAL BOUNDARY OLD | |
| | MUNICIPAL BOUNDARY EXTENDED | |
| | EXISTING TOWN | |
| | SECTOR NO. | |
| | VILLAGE ABADI | |
| | RAILWAY LINE | |
| | ROADS | |
| | KATCHA BASTAS | |
| | DRAIN / MINOR | |
| | PROPOSED DENSITY PER ACRE | |

INCH 1:10000 1:5000 1:2500 1:1250 1:625 1:312 1:156 1:78 1:39 1:19 1:9 1:4 1:2 1:1
FEET 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000
METRES 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

DRG. NO. D.T.P (B) 1246/97. DT. 28-7-97

DRAWN BY: *Ranvir*
PLT. ASSTT. *Ranvir*
ASSTT. TOWN PLANNER
DISTRICT TOWN PLANNER *Ranvir*
SENIOR TOWN PLANNER *Ranvir* CHIEF CO-ORDINATOR PLANNER
21/8/97

